

Planbeskrivelse

SØKNAD OM ENDRING AV PLAN ETTER FORENKLET PROSESS:

Fana. Gnr 8 Bnr 5, 22, 49, 70, 71, 82 mfl., Sandal/Sædal/Nattland, planområde 4

Bergen kommune

09.04.25

Fana. Gnr 8 Bnr 5, 22, 49, 70, 71, 82 mfl., Sandal/Sædal/Nattland, planområde 4

Arealplan-ID 6720202

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	1
2. Nøkkelopplysninger	4
3. Intensjon og mål med endringen	4
4. Planområdet – dagens situasjon	4
5. Planstatus og rammebetingelser	4
6. Beskrivelse av planforslaget.....	4
7. Planforslag og medvirkning	4
7.1 Oppstartsmøte	5
7.2 Underveismøte	5
7.3 Varsling	5
8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget.....	4
9. Vurdering av kriteriene for endring etter forenklet prosess.....	4

1. Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1. Sammenndrag

På vegne av Jørn-Andre og Kristina Norstrand, eier av gnr. 8, bnr. 49 i Bergen kommune søker vi med dette om mindre endring av reguleringsplan 6720200 - Fana. Gnr 8 Bnr 5, 22, 49, 70, 71, 82 mfl., Sandal/Sædal/Nattland, planområde 4

Bakgrunnen for endringen er ønsket om å oppdatere reguleringsplanen for gbnr 8/49 slik at den i større grad samsvarer med ny KPA. Det er også ønskelig å fastsette byggehøyde gjennom kotetall da høydeangivelse gjennom etasjeantall er lite konkret og entydig. Høydebegrensning gjennom etasjeantall er etter veilederen for grad av utnytting ikke lenger tillatt å benytte.

Kommunen har i sak BYGG-2022/22301 godkjent en ny enebolig med leilighet på eiendommen. Søknaden tar høyde for dette tiltaket og endrer reguleringsplanen i samsvar med godkjent tiltak. På den gjenværende delen av eiendommen legges det til rette for en ny tomannsbolig.

Planen tillater i dag eneboliger (m/leilighet) inntil 45% BRA/25 BYA%, noe som hadde gitt plass til 3-4 bygg på tomten. Planen vil også etter endringen åpne opp for eneboligbebyggelse, men det tilrettelegges også for en ny tomannsbolig på den sørvestre delen av tomten.

Endringen berører gbnr. 8/49 og gbnr. 8/22.

1.2. Nøkkelopplysninger

Bydel	Fana	Gbnr	8/22, 49
Gårdsnavn/adresse	Sanddal, Sandalsbotn 60, 5221 Nesttun		
Forslagsstiller	Jørn-Andre Norstrand og Kristina Norstrand		
Plankonsulent	Ravnanger Hus AS		
Grunneiere	Jørn-Andre Norstrand (8/49) Kristina Norstrand (8/49) Bergen kommune (8/22)		
Planens hovedformål	Bolig	Planområdets størrelse	1,99 daa
Grad av utnytting	45% BRA	Ny BRA/boenheter	0
Konsekvensutredn.	Nei	Varsel om innsigelse	-
Kunngjort oppstart	-	Offentlig ettersyn	-

2. Bakgrunn

2.1. Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for endringen er ønsket om å oppdatere reguleringsplanen slik at den i større grad samsvarer med ny KPA. Det er også ønskelig å fastsette byggehøyde gjennom kotetall da høydeangivelse gjennom etasjeantall er lite konkret og entydig. Det vises blant annet til at høydebegrensning gjennom etasjeantall veilederen for grad av utnytting ikke lenger er tillatt å benytte.

Kommunen har i sak BYGG-2022/22301 godkjent en ny enebolig med leilighet på eiendommen. Søknaden tar høyde for dette tiltaket og endrer reguleringsplanen i samsvar med godkjent tiltak. På den gjenværende delen av eiendommen legges det til rette for en ny tomannsbolig.

2.2. Hensikten med planforslaget

Oppdatere plan til ny planlov/KPA, endre plassering av avkjørsel og tilrettelegge for ny tomannsbolig.

3. Planområdet – dagens situasjon

3.1. Beliggenhet og arealbruk

Området for planendringen ligger i Fana bydel ved enden av veien Sanddalsbotn, ca 1,3 km nordøst for Nesttun Sentrum. Bnr. 49 er i dag bebyggt med en enebolig i det østre hjørnet på tomten. Det er i tillegg godkjent en ny enebolig med leilighet nordvest for eksisterende bolig. Resten av tomten er i bruk som hageanlegg.

Planendringen er avgrenset til gnr. 8, bnr. 49 som er tomten som ønskes endret. Det har vært nødvendig å inkludere deler av bnr. 22 for å regulere inn avkjørsel.

3.2. Arealbruk

Selve den omsøkte eiendommen er i bruk som hageanlegg for eksisterende bolig og er opparbeidet innmark. Tilstøtende områder (Kringlebotn, Rambjøllevegen og Sanddalsbotn) er primært bebyggt med småhusbebyggelse, både frittliggende og konsentrert (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus).

Ingen bruksretter/klausuler hviler på eiendommen.

3.3. Stedets karakter og landskap

Tomten heller svakt mot sørvest med to flate partier i hver sin ende av tomten. Eiendommen ligger i dalbunnen mellom Rambjørga i nordvest og Storesåta i øst.

Det står en eldre enebolig med saltak på eiendommen i dag. I tillegg er det godkjent en ny enebolig med leilighet med saltak på den nordvestre delen av eiendommen. Det ligger to andre eneboliger langs samme vei som også har saltak.

Tomten er sørvendt og har gode solforhold. Det er lite vind i området da tomten ligger skjernet til mellom Rambjørga og Storesåta.

3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø på tomten.

3.5. Landbruk

Ingen landbruksdrift på eiendommen eller i området.

3.6. Naturmangfold

Tomten fremstår som opparbeidet med innmark og hageanlegg og omringet av vei og/eller

bebyggelse på alle 4 sider. Godkjent bebygd med ny enebolig.

3.7. Rekreasjon og friluftsliv

Ingen friluftsinnteresser på eiendommen da tomten er opparbeidet. Området rundt Storesåta i øst og Rambjørge i vest er viktige turområder, men ligger et stykke fra tomten.

3.8. Skole og barnehage

Sanddalsbotn barnehage ligger 50 unna planområdet. Kringlebotn barneskole 350m mot sør. Det er fortau fra tomten langs veien Kringlebotn helt frem til Kringlebotn skole.

3.9. Barn og unges interesser

Ingen registrerte interesser for barn og unge i planområdet. 100m til nærmeste ballplass (Kringlebotn fotballbane).

3.10. Veg og trafikkforhold

Kommunal vei fra Sandbrekkevegen frem til Sandalsbotn barnehage. Privat vei et kort stykke frem til tomten (50m).

3.11. Universell utforming

Ikke relevant.

3.12. Vannforsyning og avløp

Offentlig vann er lagt frem til planområdet. Eksisterende enebolig har i dag slamavskiller med privat utslipp. I forbindelse med ny enebolig er det godkjent lagt nye avløpsledninger fra planområdet til kommunalt anlegg ved barnehagen. Ny tomannsbolig tilkobles dette anlegget.

3.13. Energi

Ikke vurdert som relevant.

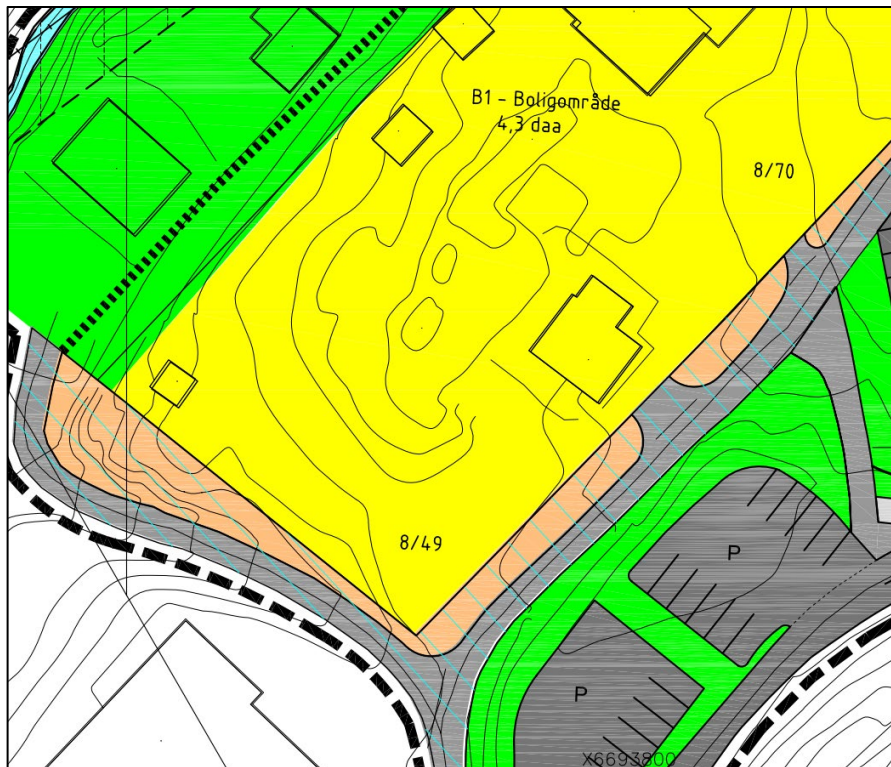
3.14. Støyforhold

Ikke vurdert som relevant.

4. Planstatus og rammebetingelser

Planområdet er i dag regulert til «eksisterende boligbebyggelse» i plan 6720201 - FANA. GNR 8 BNR 1 MFL., KRINGLEBOTN FOTBALLBANE med en utnyttelse på inntil 25 % BYA. Arealet som omsøkes endret tilhører et mindre boligfelt beskrevet som B1 i plankartet. I planens § 2.1.1 er det presisert at man innenfor B1 kan føre opp «frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg». En liten del av området som endringen berører er også regulert til «annet fellesareal» (grøft). En utnyttelse på 25% BYA åpner opp for 3-4 eneboliger på tomten.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til øvrig byggesone.



Utsnitt av gjeldende plan



Utsnitt fra ny plan

Det er i dagens plan innregulert avkjørsel til eksisterende og godkjent enebolig. Denne er godkjent flyttet i sak BYGG-2022/22301 og er derfor justert også i planen. Dagens regulerte avkjørsel er plassert slik at det er vanskelig å tilfredsstille krav til svingradius og snuareal på grunn

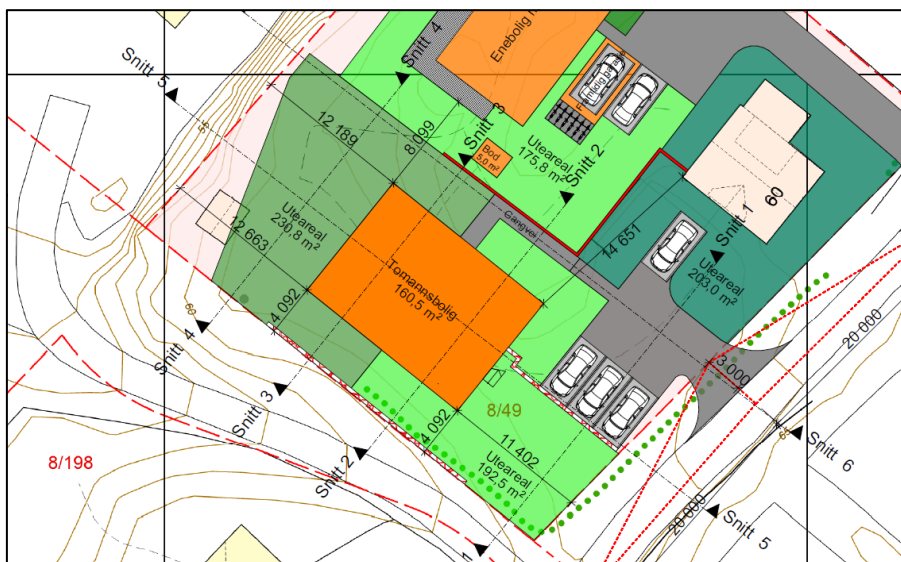
7

enebolig- og tomannsboligbebyggelse. Dette er i samsvar med KPA § 26.5.1. Det er vurdert å legge til rette for 2 nye eneboliger, men valget falt på en tomannsbolig da dette er det som er minst arealkrevende slik at utearealene blir store og gode. I tillegg gir det litt mer variasjon i boform og prisklasse. Halvparten av en tomannsbolig ligger lavere i pris enn en enebolig og gir flere mulighet for å investere i egen bolig.

I tillegg er boligområdet BF utvidet litt mot sørøst for å samsvare med dagens eiendomsgrenser

Det er regulert inn 3 bestemmelsesområder som skal fastsette plassering av bebyggelsen. Bestemmelsesområde 1 fastsetter plassering for ny tomannsbolig, bestemmelsesområde 2 for godkjent enebolig med leilighet og bestemmelsesområde 3 fastsetter plassering for dagens enebolig.

Dagens avkjørsel er fjernet og erstattet med to nye avkjøringspiler. Det tilrettelegges for to avkjørsler pga høydeforskjell på tomten.



Kartutsnitt som viser ny tomannsbolig

Arealformål	Størrelse m ²	Maksimalt tillatt BRA m ²
BF – Frittliggende småhusbebyggelse	1860	837
AVG – Annen veggrunn - grøntareal	120	0

5.2. Bebyggelsens plassering og utforming

Som nevnt over tilrettelegges det for en ny tomannsbolig da dette samsvarer med ny KPA og gir den mest fornuftige arealdisponeringen av tomten. Det tilrettelegges for en tomannsbolig med saltak slik de øvrige byggene har/er blitt godkjent med. Tomannsboligen er plassert mellom eksisterende og ny enebolig slik at begge bygg beholder mye av sin utsikt på siden av tomannsboligen. Dette gir også mer luft og rom. Dette er lagt inn byggegrenser i plankartet som fastsetter byggenes plassering.

5.2.1. Byggehøyder

Byggehøyder for ny bebyggelse er fastsatt i plankartet og i bestemmelsene. Byggehøyde for ny enebolig er tilpasset godkjente tegninger. Ny tomannsbolig blir liggende på samme høyde. Dette gir et bygg med kjeller som er godt tilpasset terrenget.

5.2.2. Grad av utnyttning

Det foreslås en utnyttelse som samsvarer med ny KPA, 45% BRA. Dette gir en samlet BRA på ca 837m².

I tillegg er det i bestemmelsene presisert at det innenfor arealformålet tillates både enebolig- og tomannsboligbebyggelse. Dette er i samsvar med KPA § 26.5.1. Det er vurdert å legge til rette for 2 nye eneboliger, men valget falt på en tomannsbolig da dette er det som er minst arealkrevende slik at utearealene blir store og gode. I tillegg gir det litt mer variasjon i boform og prisklasse. Halvparten av en tomannsbolig ligger lavere i pris enn en enebolig og gir flere mulighet for å investere i egen bolig.

5.3. Bomiljø og bokvalitet

Planområdet tilrettelegges for flere beboersammensetninger da det legges opp til en ny tomannsbolig i tillegg til de to eneboligene som er godkjent.

5.4. Uteoppholdsareal

Alle boenheter får uteareal i størrelse og kvalitet som samsvarer med KPA § 14.2 og § 14.3.4. Minstekravet er 100m², noe vedlagt situasjonsplan viser er overoppfyllt. I tillegg er alle uteareal sørvidt, noe som gir svært gode solforhold hele dagen.

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

Ikke relevant.

5.6. Miljøtiltak

Ikke relevant.

5.7. Samferdsel

Planområdet har regulert atkomst fra kommunal vei i plan 6720201 - FANA. GNR 8 BNR 1 MFL., KRINGLEBOTN FOTBALLBANE.

Det er ikke satt egne bestemmelser for parkering i planen og det er da de til enhver tid gjeldende parkeringsregler i kommuneplanens arealdel som gjelder.

5.8. Universell utforming

Ikke relevant

5.9. Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Som nevnt tidligere kan alle boligene tilknyttet offentlig vann og avløp. Overvannshåndtering håndteres i forbindelse med innhenting av forhåndsuttale fra Bergen Vann. Det er utarbeidet et overvannsnotat til den godkjente eneboligen, og overvannshåndteringen for tomannsboligen må bygge videre på denne beskrivelsen.

5.10. Renovasjon

Det er utarbeidet en forenklet RTP som er godkjent av BIR. Avfallsbeholdere plasseres ved offentlig vei (samme sted som eksisterende boliger) og tømmes ukentlig av BIR.

5.11. Terrenginngrep og massehåndtering

Ny tomannsbolig medfører relativt beskjedne terrenginngrep. Bygget fører opp med kjeller slik at terrengforskjellene tas opp i bygningskroppen og store terrenginngrep/murer kan unngås.

6. Planprosess og medvirkning

6.1. Oppstartsmøte

Ikke avholdt

6.2. Underveismøte

Ikke avholdt

6.3. Varsling

Varsling ble gjennomført i perioden 20.09.24 til 25.10.24. Det er mottatt 0 merknader og 5 uttaler. Disse er kommentert i merknadsskjema. Det er ikke funnet grunnlag for å gjøre endringer i forslaget basert på varslingen.

7. Virkn timer og konsekvenser av endringen

7.1. Overordnede planer

Planforslaget er ihht. gjeldende KPA.

7.2. Eksisterende reguleringsplaner

Deler av eksisterende reguleringsplan oppdateres ihht. gjeldende KPA. Arealformålet frittliggende småhusbebyggelse videreføres, men det tilrettelegges også for tomannsbolig.

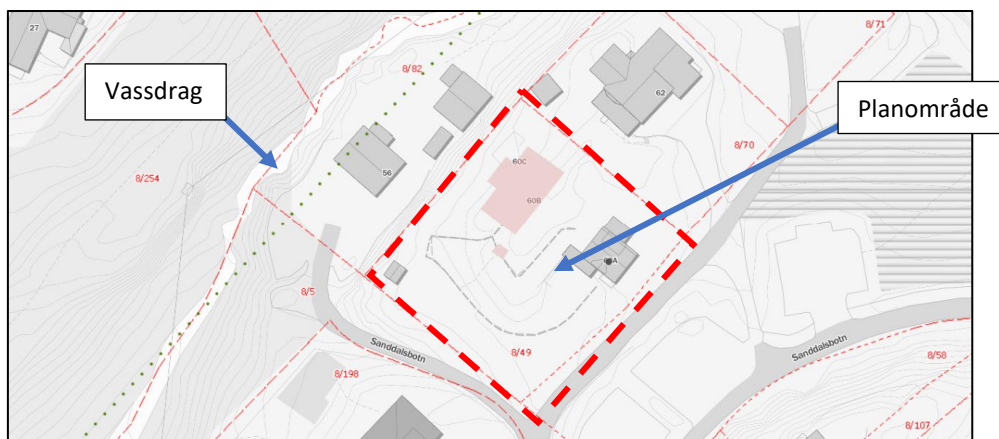
7.3. Arkitektur og byform

Etter KPA § 8.2.9 skal «nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger». Dette oppnås ved å føre opp bygget med kjeller. Takform videreføres.

7.4. Blågrønne verdier og infrastruktur

Tiltaket berører ikke overordnede blågrønne forbindelser, økologiske korridorer, turstier eller elver/bekker. Det er registrert et vassdrag vest for planområdet, men dette vassdraget ligger i god avstand og utenfor planområdet. Byggegrenser i KPA overholdes.

□



Jordressurser berører ikke.

I og med at eiendommen er avsatt til bolig i dagens plan og opparbeidet med bebyggelse og hageanlegg har vi ikke vurdert at naturmangfold blir berørt. Eiendommen er også avsatt til bebyggelse i ny KPA.

7.5. Vurdering av naturmangfold

Reguleringsendringen er vurdert i henhold til prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8–12. Basert på tilgjengelig informasjon er tiltaket i tråd med lovens krav og forventes ikke å ha vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) anses som tilstrekkelig. Området er delvis utbygd og regulert til boligformål, og det finnes ingen registrerte rødlistede arter eller verdifulle naturtyper innenfor området som endres. Et tidligere registrert rødlistearted tre (ask) like utenfor planområdet synes fjernet av Norgesnett i forbindelse med linjerydding, og påvirker ikke tiltaket. Området berøres uansett ikke. Informasjon fra Artsdatabanken og Naturbase bekrefter at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser.

Føre-var-prinsippet (§ 9) vurderes som ivaretatt. Gitt det tilstrekkelige kunnskapsgrunnlaget og liten grad av usikkerhet knyttet til tiltakets konsekvenser, er det ikke nødvendig med ytterligere kartlegging eller føre-var-tiltak.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10) er også vurdert. Tiltaket medfører ingen økning i samlet belastning, da tomten allerede er regulert til boligformål, og arealutnyttelsen ikke økes. Det nærliggende naturområdet ligger i god avstand fra tiltaket og påvirkes ikke.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 11) er ikke vurdert som nødvendige, da tiltaket ikke innebærer risiko for skade på naturmangfoldet. Gjennomføringen kan skje uten spesifikke avbøtende tiltak.

Kostnadene ved miljøforringelse (§ 12) vurderes som minimale. Tiltaket har liten eller ingen negativ påvirkning på naturmangfoldet, og det er derfor ikke behov for kompenserende tiltak.

Konklusjon: Reguleringsendringen vurderes som miljømessig forsvarlig og i samsvar med naturmangfoldslovens prinsipper. Tiltaket kan gjennomføres uten risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet, og det er ikke nødvendig med ytterligere tiltak eller utredninger.

7.6. Rekreasjon og friluftsliv

Tiltaket berører ikke allmennhetens tilgang til friluftsområder, hundremetersskog, grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelter langs vassdrag, vilttrekk eller strandsone da planområdet er opparbeidet innmark. Det ligger annen bebyggelse mellom planområdet og vassdraget i nordvest.

7.7. Barn og unges interesser

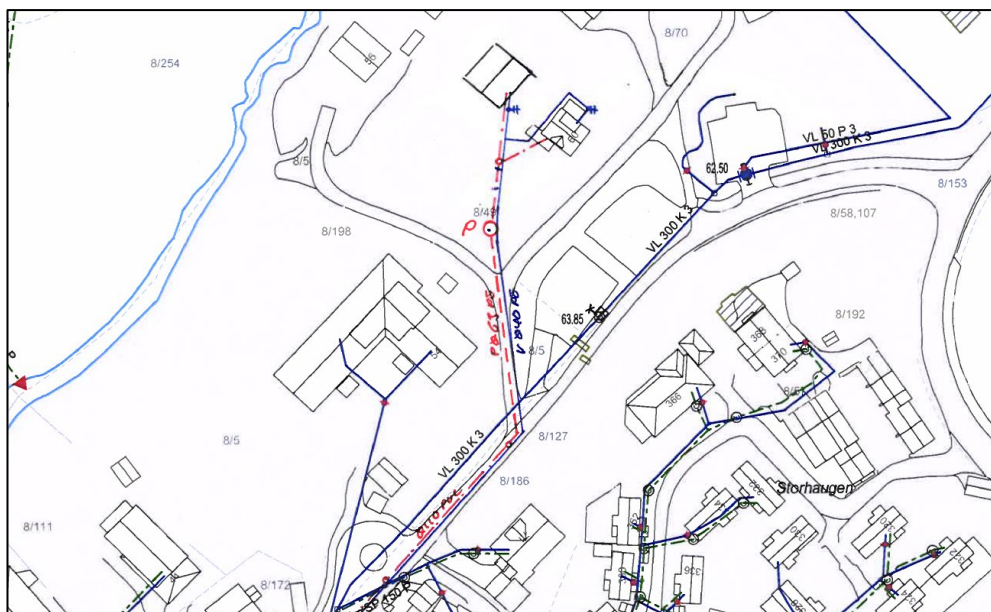
Barn og unges interesser ikke vesentlig negativt berørt. Barnehage rett ved tomten, kort vei til idrettsanlegg og store grøntområder i nærområdet gir gode oppvekstvilkår for barn og unge. Kort avstand til Kringlebotn skole. Fortau helt frem til skolen.

7.8. Samferdsel og mobilitet

Reguleringsendringen øker ikke det antall boenheter som dagens plan legger opp til, jf. pkt. 1.1 og planendringen vurderes derfor ikke å forverre de trafikale forhold. Mest sannsynlig går antall samlede boenheter ned da det prinsipielt hadde vært mulig å bygge to eneboliger med leilighet fremfor den ene tomannsboligen.

7.9. Vannforsyning og avløp

Ny enebolig er godkjent tilkoblet offentlig avløp og avløp med ny VA-ledning sørover i retning Sanddalsbotn barnehage. Ny tomannsbolig vil kunne tilkobles dette anlegget inne på bnr. 49.



Kartutsnitt som viser godkjent VA-løsning for ny enebolig med leilighet

7.10. Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen.

7.11. Konsekvenser for naboer

Ny tomannsbolig har liten påvirkning på de nærmeste naboene. Forslagsstillers egen bolig

ligger mellom nytt tiltak og Sanddalsbotn 62, og tomannsboligen ligger derfor i svært god avstand fra denne eiendommen. Tomannsboligen ligger uansett lav i terrenget, og er lite dominerende for sine omgivelser. Ny tomannsbolig er planlagt med samme høyde og utforming/tilpasning til terrenget som eksisterende bebyggelse.

På gbnr 8/82 i nordvest er det oppført to garasjebygg som ikke har samme behov for vern av sol, utsikt mm som boligbebyggelse. Eiendommen er også regulert til grøntområde. Tomannsboligen plasseres uansett i god avstand fra bnr. 82. I grensen mellom de to eiendommene faller terrenget bratt, og den nye boligen plasseres så i god avstand fra denne skjæringen at bygget knapt vil være synlig fra bnr. 82.

I sør er Sanddalsbotn barnehage plassert. Tiltaket har liten påvirkning på barnehagens uteareal da avstanden er relativt stort og tomannsboligen blir planert på ca samme høydenivå som barnehagen. Barnehagens hovedareal er uansett plassert på den andre siden av barnehagebygget.

Internt på tomten er tomannsboligen plassert midt mellom Sandalsbotn 60A og 60B/C slik at begge bygg beholder en del utsikt mot sør, selv om ikke tomten er en typisk utsiktstomt.

Øvrige endringer er kun innregulering av allerede godkjente tiltak og påvirker ikke naboene utover det som allerede er godkjent.

8. Vurdering av kriteriene for endring etter forenklet prosess

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 2.ledd kan en planendring gjennomføres på en forenklet måte dersom *«endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»*.

Etter vår vurdering er disse vilkårene oppfylt da endringen verken påvirker gjennomføringen av boligområdet B1 eller driften av fotballbanen. Tomten ligger i god avstand fra fotballbanen som har atkomst fra den andre siden av sperringen mellom Kringlebotn og Sanddalsbotn.

Det tilrettelegges heller ikke for flere boenheter enn det planen åpner opp for. Mest sannsynlig går antall samlede boenheter ned da det prinsipielt hadde vært mulig å bygge to eneboliger med leilighet fremfor den ene tomannsboligen.

Den nye tomannsboligen medfører en liten endring i bebyggelsestype, men endringen er ikke så stor at den bryter hoveddrammene i planen da man holder fast ved frittliggende småhusbebyggelse som bebyggelsestype.

Endringen berører heller ikke viktige natur- og friluftsområder.